

3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central/SP

EDITAL DE 1º, 2º E 3º LEILÃO e intimação na **FALÊNCIA DE CINTRA METAIS TUBOS E CONEXÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.643.044/0001-97; e de **SALUM ABDALLA CONSTRUÇÕES, PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.432.290/0001-09, na pessoa do **Síndico ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO**, inscrito na OAB/SP sob o nº 98.628; do **credor hipotecário BANCO PROGRESSO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 22.531.842/0036-32; do **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, na pessoa do seu Procurador; da **PROCURADORIA GERAL DA UNIÃO FEDERAL**, na pessoa de seu procurador; e das **PROCURADORIAS GERAIS DOS ESTADOS DE SÃO PAULO E DO RIO DE JANEIRO**, na pessoa de seus Procuradores.

O **Dr. Leonardo Fernandes dos Santos**, MM. Juiz de Direito da 03ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto o presente Edital de 1º, 2º e 3º Leilão dos bens imóveis, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Falência de Empresários, Sociedades Empresárias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte** ajuizada por **BANCO INDUSTRIAL DO BRASIL S/A** contra **CINTRA METAIS TUBOS E CONEXÕES LTDA - Processo nº 0743536-90.1995.8.26.0100 - Controle nº 1015/2018**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS IMÓVEIS – Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, não podendo alegar vício após a arrematação.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, no qual serão disponibilizados todos os documentos pertinentes, especialmente o laudo de avaliação, inclusive as fotos e a descrição detalhada dos bens a serem apregoados.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar os bens deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda dos bens autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO E PRESENCIAL**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 20/01/2025 às 14:00 h** e se encerrará **dia 04/02/2025 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 04/02/2025 às 14:01 h** e se encerrará no **dia às 19/02/2025 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o **3º Leilão**, que terá início no **dia 19/02/2025 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 06/03/2025 às 14:00 h**, onde serão aceitos os maiores lances ofertados, conforme preceitua o §3º-A do art. 142 da Lei 11.101/05.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. Cumpre informar que cabe ao Leiloeiro a definição de critérios para participação do leilão, com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances, nos termos do art. 14 da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão pela rede de internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br, ou de viva voz no dia do encerramento do leilão a partir **das 13:00 horas** no Auditório localizado na Alameda Santos, nº 787, 13º andar, conjunto 132 – Jd. Paulista – São Paulo/SP, em igualdade de condições.

DOS DÉBITOS - Os imóveis serão apregoados sem quaisquer ônus, sejam débitos de condomínio água, luz, gás, taxas, multas, Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU ou Imposto Territorial Rural - ITR (aquisição originária), os quais serão de responsabilidade da massa falida, exceto se o arrematante for: (I) sócio da sociedade falida ou sociedade controlada pelo falido; (II) parente, em linha reta ou colateral, até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; (III) identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão (art. 141, II, § 1º, I, II e III, da lei nº 11.101/05). O arrematante deverá arcar com todos os custos de transferência dos imóveis para seu nome, como as despesas de ITBI – Imposto de transmissão de bens imóveis e registro do imóvel no RGI respectivo.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço dos bens arrematados, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição dos bens de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma, ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro a comissão de **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação dos bens, no prazo de 24h (vinte e quatro horas), a contar do encerramento do leilão, através de Depósito ou Boleto bancário, cujos dados serão enviados por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO PELO(A) ARREMATANTE - Considerando que nos leilões Judiciais ofertados no site, há previsão legal para pagamento do arremate em 24h (vinte e quatro horas) após a arrematação, conforme Condições de Venda e Pagamento descritas em edital. Cumprido o prazo de pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro configurará desistência por parte do(a) arrematante, ficando este(a) obrigado(a) a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco

por cento), mais despesas no importe de 5% (cinco por cento) do valor do arremate no prazo de até 05 (cinco) dias após o término do leilão. Poderá o Leiloeiro ou a Megaleilões emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto 21.981/32. Considera-se ainda, tal conduta totalmente desrespeitosa com os(as) demais concorrentes ou licitantes do leilão, bem como, com o(a) Vendedor(a). Por conseguinte, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido no sistema, bem como, não será admitido participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da Mega Leilões e caso sejam identificados cadastros vinculados aquele, estes serão igualmente banidos. Vale esclarecer ainda, que fraudar leilão é crime, conforme preceituado no artigo 358 do código penal.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. As demais condições obedecerão ao que dispõe a Lei 11.101/05 e o Provimento CSM nº 1625/2009, e no que couber, o CPC e o *caput* do artigo 335, do CP.

RELAÇÃO DOS IMÓVEIS: LOTE 1: MATRÍCULA Nº 41.530 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ARARUAMA/RJ: Lote de nº 2 (dois) da Quadra nº 4 (quatro) do loteamento Jardim Araruama, sito em Paraty, em zona urbana do primeiro distrito deste Município de Araruama, com a área de 600,00m², medindo 15,00m de frente e de fundos; por 40,00m de ambos os lados, confrontando a direita com o lote 1, na frente com a rua Washington Luiz; à esquerda com o lote 03 e nos fundos com o lote 32. **Consta na Av.2 desta matrícula** que nos autos do Processo Falimentar supra, foi decretada a indisponibilidade de SALUM ABDALLA CONSTRUÇOES E PARTIC E ADMINISTRAÇÃO LTDA.

Valor de Avaliação deste lote: R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), para março de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE 2: MATRÍCULA Nº 41.529 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ARARUAMA/RJ: Lote de nº 1 (um) da Quadra nº 4 (quatro) do loteamento Jardim Araruama sito em Paraty, em zona urbana do primeiro distrito deste Município de Araruama, com a área de 692,00m², medindo 11,50m de frente pela rua Washington Luiz; 17,50m de fundos; 34,00m pelo lado direito 40,00m pelo lado esquerdo; 10,00m em curva ligando as duas extremidades da rua Washington Luiz e Miguel Couto, confrontando à direita com a rua Miguel Couto, à esquerda com o lote 2 e nos fundos com o lote 32. **Consta na Av.2 desta matrícula** que nos autos do Processo Falimentar supra, foi decretada a indisponibilidade de SALUM ABDALLA CONSTRUÇOES E PARTIC E ADMINISTRAÇÃO LTDA.

Valor de Avaliação deste lote: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), para março de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE 3: MATRÍCULA Nº 33.760 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP: Conjunto nº 93 situado no 9º andar do Edifício Elaine-Centro Médico Odontológico, com 96,928345m² de área construída, sendo 66,352500m² de área útil, mais 30,575845m² de área comum. O edifício Elaine-Centro Médico Odontológico está situado na Avenida Dom Pedro II, 125, Bairro Jardim, nesta cidade e Comarca de Santo André/SP. **Consta no R.7 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a BANCO PROGRESSO S/A. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo Falimentar supra, foi decretada a indisponibilidade de SALUM ABDALLA CONSTRUÇOES E PARTIC E ADMINISTRAÇÃO LTDA. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos do Processo Falimentar supra, o imóvel desta matrícula foi arrecadado.

MATRÍCULA Nº 33.762 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP: Box de Garagem nº 35 situado no 2º subsolo do Edifício Elaine-Centro Médico Odontológico, com 29,895222m2 de área construída. O edifício Elaine-Centro Médico Odontológico está situado na Avenida Dom Pedro II, 125, Bairro Jardim, nesta cidade e Comarca de Santo André/SP. **Consta no R.7 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a BANCO PROGRESSO S/A. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo Falimentar supra, foi decretada a indisponibilidade de SALUM ABDALLA CONSTRUCOES E PARTIC E ADMINISTRAÇÃO LTDA. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos do Processo Falimentar supra, o imóvel desta matrícula foi arrecadado.

Valor de Avaliação deste lote: R\$ 384.000,00 (trezentos e oitenta e quatro mil reais), para março de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE 4: MATRÍCULA Nº 5.436 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ARARAQUARA/SP: Um terreno situado a Rua Gentil Prudente Correa correspondente ao lote n. 16 da quadra "D", Jardim Planalto, e seu terreno que mede 10,00 metros de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos confrontando" na- frente com a citada via pública, de um lado com o lote. n. 15, do outro com os lotes nº 17,18 e 19 e finalmente nos fundos com o lote n. 21, localizada no Distrito e Município de Américo Brasiliense, Comarca de Araraquara. **Consta na Av.5 desta matrícula** que nos autos da Execução Civil, Processo nº 0829465-57.1996.8.26.0100, em trâmite na 33ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP, requerida por BANCO PROGRESSO S/A – MASSA FALIDA contra SALUM ABDALLA CONSTRUCOES E PARTIC E ADMINISTRAÇÃO LTDA e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.9 desta matrícula** que nos autos do Processo Falimentar supra, o imóvel desta matrícula foi arrecadado.

Valor de Avaliação deste lote: R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais), para março de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Observação: Conforme decisão de fls. 12.857/12.859 dos autos, a expedição da carta de arrematação dos imóveis está suspensa até julgamento final do REsp nº 2073566/SP (2023/0156355-8) e REsp nº 2073251/SP (2023/0148957-9), em razão do efeito suspensivo obtido pela falida nos referidos recursos.

São Paulo, 28 de outubro de 2024.

Eu, _____, diretora/escrivã, conferi e subscrevi.

Dr. Leonardo Fernandes dos Santos
Juiz de Direito